



Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ mới

TS. VŨ VĂN TRƯỜNG

Vụ Chính sách Thuế - Bộ Tài chính

Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Quốc hội khoá XII thông qua tại Kỳ họp thứ 7 ngày 17/6/2010 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012. Tạp chí Tài chính xin giới thiệu với bạn đọc bài viết của TS. Vũ Văn Trường, Vụ trưởng Vụ Chính sách Thuế (Bộ Tài chính) về những nội dung cơ bản của Luật này.

Sự cần thiết ban hành Luật

Chính sách thuế nhà, đất đang thực hiện theo Pháp lệnh thuế nhà, đất ngày 31/7/1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất ngày 19/5/1994. Sau hơn 15 năm thực hiện, Pháp lệnh thuế nhà, đất cơ bản đã đạt được các mục tiêu, yêu cầu đề ra khi ban hành Pháp lệnh, cụ thể là: góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm phù hợp với Luật Đất đai năm 1993; thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với các đối tượng cần được hỗ trợ, gia đình chính sách, người có công; động viên sự đóng góp của người sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương để thực hiện các nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương.

Bên cạnh kết quả đạt được như nêu trên, Pháp lệnh thuế nhà, đất đã bộc lộ một số hạn chế cần được hoàn thiện để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong tình hình mới.

Cụ thể:

- Về đối tượng chịu thuế:

Theo Pháp lệnh thuế nhà, đất thì đối tượng chịu thuế là nhà, đất ở, đất xây dựng công trình, tạm thời chưa thu thuế đối với nhà và chưa quy định về thuế nhà. Quy định này không còn phù hợp với Luật Đất đai năm 2003 và tình hình kinh tế - xã hội hiện nay.

- Về căn cứ tính thuế:

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định: Căn cứ tính thuế dựa trên cơ sở thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích đất, hạng đất và mức thuế. Trong đó:

+ Hạng đất tính thuế được xác định căn cứ vào các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu... là phù hợp với việc phân loại để thu thuế sử dụng đất nông nghiệp nhưng không phù hợp với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

+ Mức thuế được tính bằng kilôgam thóc trên 1 ha của từng hạng đất căn cứ vào mục đích sử dụng và khả năng thu hoa lợi trên đất, nay không còn phù hợp trong điều kiện chính sách tài chính liên quan đến đất đai thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đất đai

năm 2003 (sử dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành làm căn cứ để tính các khoản thu về đất). Theo đó, nếu tính theo giá trị quyền sử dụng đất của một đơn vị diện tích đất tại các vùng, loại đô thị sẽ không hợp lý.

Pháp lệnh thuế nhà, đất chưa có sự điều tiết hợp lý đối với người có quyền sử dụng nhiều thửa đất với diện tích lớn để khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và hạn chế đầu cơ về đất.

- Về chính sách miễn, giảm thuế:

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định miễn thuế đối với gia đình thương binh loại 1/4, loại 2/4; gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước, nhưng không miễn giảm đối với các đối tượng là người có công với cách mạng như: Người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh 2/3, 3/3, vì vậy dẫn đến sự chưa công bằng trong quá trình thực hiện.

- Các quy định về quản lý thuế không còn phù hợp:

Luật Quản lý thuế đã bãi bỏ các quy định về quản lý thuế trong các luật, pháp lệnh về thuế từ ngày 1/7/2007. Do

đó, các quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế giờ đây được thực hiện theo Luật Quản lý thuế.

Để phát huy những kết quả đã đạt được, khắc phục những hạn chế của chính sách thuế nhà, đất hiện hành; hoàn thiện, nâng cao tính pháp lý và góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, việc Chính phủ trình Quốc hội ban hành Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đáp ứng yêu cầu đòi hỏi thực tế và xu hướng phát triển.

Mục tiêu, yêu cầu xây dựng Luật

Việc ban hành Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nhằm đảm bảo các mục tiêu, yêu cầu sau:

- Tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ về đất và khuyến khích thị trường bất động sản phát triển lành mạnh;

- Khắc phục những mặt hạn chế của chính sách thuế nhà, đất hiện hành. Nâng cao tính pháp lý của pháp luật về thuế đất trên cơ sở bổ sung mới và kế thừa các quy định còn phù hợp;

- Các quy định trong Luật không quá kỹ thuật, phức tạp; phải rõ ràng, dễ thực hiện, dễ quản lý;

- Tiếp cận với thông lệ quốc tế về thuế đất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc hội nhập quốc tế;

- Động viên hợp lý sự đóng góp của người sử dụng đất, nhất là những đối tượng sử dụng đất vượt hạn mức quy định vào ngân sách nhà nước.

Nội dung chủ yếu của Luật

Luật thuế sử dụng đất phi

nông nghiệp gồm 4 chương, 13 điều với các nội dung chủ yếu sau:

Về đối tượng chịu thuế

Luật quy định cụ thể đối tượng chịu thuế bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2003.

Về đối tượng không chịu thuế

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định không thu thuế đất đối với đất sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội

Ngoài ra, Luật chuyển một số đối tượng thuộc diện miễn thuế theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất như đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng và an ninh vào đối tượng không chịu thuế nhằm mục đích giảm bớt thủ tục hành chính trong quá trình đăng ký, khai thuế, giảm chi phí trong quá trình quản lý thu.

Về người nộp thuế

Luật quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế là người nộp thuế. Trường hợp tổ chức, hộ gia

“**Để phát huy những kết quả đã đạt được, khắc phục những hạn chế của chính sách thuế nhà, đất hiện hành, việc ban hành Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đáp ứng yêu cầu đòi hỏi thực tế và xu hướng phát triển.**”

hoặc từ thiện không vì mục đích kinh doanh và đất chuyên dùng vào việc thờ cúng của các tôn giáo, các tổ chức không vì mục đích kinh doanh hoặc để ở. Trên cơ sở kế thừa các quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất, Luật đưa các loại đất này vào đối tượng không chịu thuế và bổ sung thêm: một số loại đất như đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không vì mục đích kinh doanh; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng không vì mục đích kinh doanh; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ không vì mục đích kinh doanh cho phù hợp với quy định về phân loại đất của Luật Đất đai năm 2003.

đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

Về căn cứ tính thuế

Theo Pháp lệnh thuế nhà, đất thì căn cứ tính thuế đất dựa trên cơ sở thuế sử dụng đất nông nghiệp (diện tích đất, hạng đất và mức thuế). Mức thuế đất được quy định bằng từ 1 đến 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Để phù hợp với Luật Đất đai năm 2003 và yêu cầu thực tiễn, Luật quy định căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

• Giá tính thuế

Giá tính thuế đối với đất



Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m ²)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất.

- Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng; Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế.

Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng hệ số phân bổ (chia đều cho các tầng chịu thuế) nhân với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

- Giá của 1m² đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

● Thuế suất

- Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

- Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng mức thuế suất 0,03%.

- Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,03%.

- Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất

0,15%. Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.

- Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2% và không áp dụng hạn mức. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

Về đăng ký, khai, tính và nộp thuế

Luật quy định người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Ngoài ra, để đảm bảo thực hiện mục tiêu khi xây dựng Luật là góp phần hạn chế đầu cơ về đất, Luật quy định việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế đối với trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở, cụ thể: Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế được quy định như sau:

- Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất;

- Người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

Giá tính thuế được áp dụng theo

giá đất của từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại nơi có thửa đất.

Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu quy định để xác định tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn để xác định hạn mức đất ở để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Luật này và số thuế đã nộp.

Về miễn, giảm thuế

Luật quy định miễn, giảm thuế trên cơ sở kế thừa Pháp lệnh thuế nhà, đất, đồng thời, Luật bổ sung quy định miễn thuế đối với các đối tượng như: đối tượng ưu đãi đầu tư cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư; đất của cơ sở thực hiện xã hội hoá (thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường); đất ở trong hạn mức của người có công với cách mạng; hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để giảm bớt khó khăn cho các đối tượng này.

Ngoài ra, Luật quy định một số nguyên tắc miễn, giảm thuế như: Người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế; người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên thì được miễn thuế; Người nộp thuế đất ở chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn; Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư; Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định của Luật.

Điều khoản thi hành

Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012.